

纽约州社区发展整笔拨款——

灾后恢复 (CDBG-DR) 行动计划第13号修订案:

批准HUD 2016年8月2日

附加清单至: 行动计划第8、第9、第10、第11和第12号修订案

在下述章节: 提议的资金分配、更新的影响和未满足需求评估、NY Rising 住房恢复计划和 NY Rising 基础设施计划

概要:

行动计划第13号修订案 (APA 13) 将解决下列问题:

- A. *提议的资金分配:* 更新的表格反映了根据未满足需求和其他资金来源对各个计划资金进行的重新分配。
- B. *NY Rising 住房恢复计划:* 新的预制装配式房屋社区复苏计划(MHCRP)将为遭受飓风“艾琳”、热带风暴“里伊”和/或超级风暴“桑迪”破坏的被宣布为灾区的郡县中位于100年和500年一遇洪泛区内的选择的预制式房屋社区 (MHC) 提供个性化和全面复苏解决方案。MHCRP可以使预制式房屋的业主或租赁者、预制式房屋的土地业主或位于和/或管辖有MHC预制式房屋集聚区的土地业主受益。
- C. *NY Rising 租赁建筑恢复计划:* 廉租房机会 (ARO) 是一项新的租赁计划, 针对那些为不超过中等家庭收入 80% 的中低收入 (LMI) 家庭提供或有兴趣提供住房的房产业主。当前的NY Rising 租赁房产计划已经对新申请人关闭, 而 ARO建立于计划框架工作之上, 增强力度以便让中低收入租户受益, 包括为双家庭业主居住房屋赋予资格以及为房产业主提供机会以符合基于项目的租金援助资格。
- D. *NY Rising 基础设施计划:* 纽约州正在修订行动计划以反映有资格获取CDBG-DR 资金的郡县。

在行动计划中, 最近对计划的更改已用红字标识 (跟踪的更改内容)。新的计划说明将被加以这些标识并采用普通文本。

A. 提议的资金分配

变更的说明：与项目 B-D 有关的所有更新都将反映在下表中，并更新 APA8 的第 5 页和第 46 页的表格。

计划	APA 12 分配 (包括计划收入)	变更	APA 13分配
计划总计	\$4,516,882,000		\$4,516,882,000
住房	\$2,375,485,106	\$30,000,000	\$2,405,485,106
<i>NY Rising 房屋业主恢复计划</i>	\$1,398,277,424		\$1,398,277,424
<i>NY Rising 共管公寓和合作公寓计划</i>	\$75,000,000		\$75,000,000
<i>临时抵押和住房援助计划</i>	\$48,000,000		\$48,000,000
<i>NY Rising 买断和收购计划</i>	\$620,207,682		\$620,207,682
<i>NY Rising 租赁建筑恢复计划</i>	\$224,000,000		\$224,000,000
<i>公共住房援助救济计划</i>	\$10,000,000		\$10,000,000
<i>预制装配式房屋社区复苏计划</i>		\$30,000,000	\$30,000,000
经济发展	\$123,000,000		\$123,000,000
<i>小企业担保计划</i>	\$90,000,000*		\$90,000,000
<i>企业指导计划</i>	\$3,000,000		\$3,000,000
<i>旅游业和营销</i>	\$30,000,000		\$30,000,000
社区重建计划	\$728,432,794		\$728,432,794
<i>NY Rising 社区重建计划</i>	\$728,432,794		\$728,432,794
基础设施和配套	\$884,120,000	(\$30,000,000)	\$854,120,000
<i>当地政府和重要基础设施计划</i>	\$145,000,000		\$145,000,000
<i>非联邦份额配套计划</i>	\$480,920,000	(\$30,000,000)	\$450,920,000
<i>萨福克郡沿海复苏和水质改善倡议</i>	\$47,000,000		\$47,000,000
<i>帕克湾废水处理</i>	\$101,000,000		\$101,000,000
<i>长岛电力局</i>	\$107,500,000		\$107,500,000
<i>风暴和紧急状况复苏机构 (RISE)</i>	\$2,700,000		\$2,700,000
按设计重建	\$185,000,000		\$185,000,000
<i>海湾生活：慢速海流</i>	\$125,000,000		\$125,000,000
<i>活动防波堤：托顿维尔导航</i>	\$60,000,000		\$60,000,000
管理和规划	\$220,844,100		\$220,844,100

B. 预制装配式房屋社区复苏计划 (MHCRP)

变更的说明:

MHCRP 是一项新计划。NY Rising 租房恢复计划现在将包括 MHCRP，该计划将为选定的预制装配式房屋社区(MHC)提供个性化和全面的复苏解决方案。NY Rising房屋业主恢复计划中的申请人最近可以继续通过该计划获得援助，只要符合资格。

更新的未满足需求分析

作为纽约州自从 APA8 以来实施的延伸服务和分析的结果，以及作为纽约州申请 HUD CDBG 国家灾后复苏竞赛的一部分，纽约州标识了与遭受飓风“艾琳”、热带风暴“里伊”和超级风暴“桑迪”破坏的 MHC 居民有关的附加未满足的恢复和复苏需求。

预制装配式房屋社区在纽约州的风险:

MHC 为全纽约州近2,012个社区中的估计71,355户家庭提供可负担的住房选择ⁱ。这些社区大多数建造在低洼土地上，通常是在土地使用法规出现之前建造的。因此，许多房屋位于容易遭受自然灾害的区域，例如河水、海水和风暴洪水泛滥等灾害，目前在允许的情况下将要求减轻灾害ⁱⁱ。低收入和高人口密度的综合以及所有权与租赁结构的混杂形成了这种脆弱性。预制装配式房屋也为它们在洪水频发区域的安全装配和加高带来了独有的挑战。

作为纽约州分析的一部分，它已经确定了位于 100 年和 500 年一遇洪泛区的MHC。这项评估的关键因素是住房和社区更新的纽约房屋和社区更新部每年根据纽约房地产法第233节收集的地理信息系统(GIS)数据集。这项数据的分析至少确定了洪泛区内的 40个MHC，包括至少 1686个单元以及住房中的4,384 位居民。

纽约州随后与县级官员、主体事物专家和州立机构进行接洽，以进一步确定问题。通过这个过程，纽约州确定了在极端和常规气候事件期间 MHC 面临的特定脆弱点。这些脆弱点包括居民的社会经济特点、这种住房类型的实际负债、洪泛区中的社区的地形位置以及风暴和废水基础设施不足导致风险以及恢复费用上升。在制度上，预制装配式房屋业主还面临特有的财务弱点。与传统的抵押贷款不同，大多数预制装配式房屋的融资类似于汽车融资，利率比平均抵押贷款利率高出五个百分点ⁱⁱⁱ。预制装配式住房放款人还专门进行次级贷款，可能将利率提高额外的三个百分点^{iv}。

MHC 通常由中低收入家庭组成^v。在2011年，生活在预制装配式房屋的美术人的中等年度家庭收入为26,000美元，与全国平均值50,054美元^{vi}相比较低，并且大约 77% 的预制装配式房屋家庭收入低于 50,000美元^{vii}。文献中确定了额外的社会经济脆弱点，并通过与利益相关者的对话，还包括更高比例的老年人和残障居民^{viii}以及英语水平有限的人士。

纽约州相信，如果没有联邦和纽约州的干预，许多 MHC 将面临日益增长的复苏需求，危及可负担住房的有价值的存量，并使得脆弱人群面临风险。通过与关键的利益相关者进行

至关重要的对话并为复苏制订定制化的方法，每个社区都具有必须在当地解决的特定条件。

MHC的未满足恢复需求:

具体来说，作为 NY Rising 社区重建(NYRCR)计划的一部分，纽约州确定了位于奥尔治县和罗克兰县的至少三个在合格灾难期间被淹没的预制装配式房屋社区。其中两个社区包含 175 座房屋，被确定为华盛顿维尔村（奥尔治县）NYRCR最终计划的“附加复苏推荐”项目现场，另一个社区包含 114 座房屋，被确定为斯托尼波因特（罗克兰县）NYRCR最终计划的现场。虽然继续进行复苏努力，纽约州还是已经确定了与这些现场有关的明显的复苏需求。

对于那些在租赁土地上的申请人，如果申请人迁移到洪泛区以外的房产，MHCRP将为预制装配式房屋的更换提供资助。对于那些拥有自己土地的申请人，该计划允许对预制装配式房屋进行加高，并限制加高高度为五英尺七英寸，也即 FEMA推荐的最大高度，以保证预制装配式房屋的高度处于安全范围。尽管对于某些申请人是成功大，但是目前的计划没有为在洪泛区内遭受损失的整个社区提供全面的解决方案。目前的计划中有总计 55 名活跃的申请人拥有自己的预制装配式房屋，但在洪泛区内租赁房产。这些申请人中的13名正在接收洪泛区以外新房屋的过程中。其余的 44 名申请人（活跃MHC人口的 26%）目前尚没有进展。这些 44 名申请人的39名居住在位于斯托尼波因特的一个移动式房屋社区。这可以归因于缺少替代性和相似的社区，使得这些居民在他们的预制装配式房屋被替换以后得到安置。过度加高可能也是不合需要和不切实际的选择。

预制装配式房屋社区复苏计划

合格活动：美国法典第 42 卷第 5305(a)节第 105 (a) 所有条款

国家目标：中低收入或紧急需求人群

地理分布条件：纽约市以外的受灾县

合格申请人：该计划面向遭受飓风“艾琳”、热带风暴“里伊”和/或超级风暴“桑迪”破坏的被宣布为灾区的郡县中位于100年和500年一遇洪泛区内的选择的预制式房屋的业主或租赁者、预制式房屋的土地业主或位于和/或管辖有MHC预制式房屋集聚区的土地业主。

计划描述：

在资金允许的情况下，NY Rising MHCRP将选择需要全面、全社区的复苏解决方案的脆弱MHC。不断拓展的延伸服务将通过联系利益相关者来确定将实施的附加社区，这些相关者包括但不限于州立机构、当地州政府、非盈利组织和现有的社区联络人员。

已制定了下述标准以帮助选择流程，并可能演变成为纽约州巩固计划设计并涉及附加的社区咨询。

提议用于帮助选择社区的标准包括但不限于：(1)在泄洪道或100年或500年一遇洪泛区中的位置及其由 FEMA标准确定的脆弱度；(2)中低收入居民的集中地；(3)来自已经在 NY Rising 住房计划中的社区独立申请人的数目；(4)在合格风暴期间受损的程度；(5)社区接近额外风暴恢复投资的程度；以及(6)来自社区和当地政府的利益。

在选择这些社区时，在NY Rising 社区重建计划后，将开始实施一项全面的以社区为基础的模仿计划流程，目的在于针对社区人群的特定需求，开发最佳的全面复苏解决方案。潜在的计划活动可能包括：

- 1) 房产买断：可以采取买断的方式收购社区所在土地。这些房产将受到永久限制以便用于兼容的开放空间、娱乐或湿地管理实践。将由符合联邦标准的公司实施估价，以100%的风暴前公允市场价值收购这些房产。
- 2) 清理和拆迁：通过买断方式收购的房产可能被清理，现有结构可能被拆迁，以便促进其用在开放空间、娱乐或用于湿地管理。
- 3) 洪泛区以外的房产收购：可以收购洪泛区以外的房产。这些房产可能包括购买的空地，用来重新安装居民到新的 MHC 或正在收购的土地或现有的建筑物，以使用作永久性的保障性住房发展计划。
- 4) 新住房的建筑或现有住址的改善：社区的现场升级改造可能包括预制装配式房屋的加高、更换、基础设施改善、风暴防护措施等。新建住房社区的建造可能包括清理和拆迁、土地整备、基础设施、新的预制装配式房屋的安装等。新住房的开发可能包括永久保障性住房的建造或复原。
- 5) 购买住房援助：可以为搬迁社区的居民提供首付款和关闭成本援助，以帮助购买处理地产住房、公寓或合作住房单元。还可以提供购买住房咨询。
- 6) 搬迁付款和援助：包括在MHCRP批准内的位于 MHC 中的预制装配式房屋的所有符合资格的当前居民都将被提供搬迁福利。由 24 CFR 570.606(d) 确定的统一搬迁援助(URA)以及可选的搬迁福利都将适用于下述条款：
 - a) 由 24 CFR 570.606(d) 确定的永久搬迁援助：提供给在 MHCRP 下批准买断的 MHC 中的预制装配式房屋的业主和租赁人。对于这些非自愿的搬迁，将按照要求通过1997年的统一搬迁援助和房地产收购政策法案(URA)，予以提供永久搬迁援助。这项援助可能包括在新开发的MHC或处理地产房屋、共管公寓和合作住房单元的定价、移动和租赁/购买房屋中提供的支持。
 - b) 按照要求通过URA的其它搬迁援助：这些租赁人将通过 URA 接收援助。这项援助可能包括在定价和租赁住房中提供的支持。
 - c) 可选择的长期租赁援助：（不长于三年）提供给在 MHCRP 下批准的 MHC 中的预制装配式房屋的业主，但不受买断的约束，这些业主将被予以提供临时搬迁援助。

这项援助可能包括在定位和租赁住房中提供的支持。这项援助将在MHC得到现场改善的期限内提供。

- d) 可选择个人房产动迁/储藏援助（不长于三年）：提供给在 **MHCRP** 下批准的 **MHC** 中的预制装配式房屋的业主，但不受买断的约束，他们的财产在搬迁期间必须得到转移和储藏。

C. NY Rising 廉租房机会计划 (ARO)

变更的说明:

廉租房机会 (ARO) 是一项新计划。NY Rising 租赁房产计划在纽约好走的初始行动计划中获得批准, 在APA 6、APA 8 和APA 11中进行了计划性的变更。NY Rising 租赁房产计划已经对新的申请人关闭。这项修订案创建了廉租房机会, 以便为那些为不超过中等家庭收入 80% 的中低收入 (LMI) 家庭提供福利。

活动类型: 包括租赁房产壁板在内的维修、重建和缓解

国家目标: 中低收入人群、紧急需求者或贫民和疾病者

地理分布条件: 纽约市以外的受灾县

合格活动: 美国法典第 42 卷第 5305(a)(4)节“新建筑: FR-5696-N-01(VI)(B)(28)”第 105 (a)(1)(4)所有条款

合格申请人: 向中低收入家庭提供住房机会的住宅租赁房产业主。

计划说明: ARO旨在帮助受风暴损坏的租赁房产, 以便为中低收入家庭可负担的租赁房产的创建提供支持。租赁房产计划可能服务于受风暴损坏的任何规模的租赁房产, 包括业主居住的房屋和双家庭房屋。在CDBG-DR用于八个或更多单元的房产建筑的场合, 适用戴维斯-培根工资和其它劳工标准条款。合格申请人包括共管公寓和合作公寓业主, 这些业主是所有洪灾保险和其它保险的主要收款人。

纽约州持续向恢复、重建项目提供援助, 并且通过相同的计划部分而不是通过与最初规划不同的独立措施以协调的方式为缓解计划提供援助。

廉租房机会

这项计划旨在恢复遭受飓风“艾琳”、热带风暴“里伊”和/或超级风暴“桑迪”破坏的位于纽约市以外的住宅租赁房产。

这项计划在下述指导方针下运作:

- 该计划涵盖合格维修/更换的报销费用; 受损房地产的维修/更换; 受灾害影响的非豪华电器的更换; 以及有关受灾害影响的房产维修相关的降低环境和健康危害的费用。
- 该计划涵盖减轻位于100年一遇洪泛区内的房产未来损害 (包括加高) 的费用以及适用于位于100年一遇洪泛区以外房产的特定减灾基金。
- 在所有与灾害有关的联邦、州、当地和/或私人来源的援助 (包括但不限于房产业主和/或洪灾保险的收益) 入账后, 提供的援助用于未满足的维修/重建以及加高/缓解需求

- 维修和加高活动的援助限于由纽约州确定的特定较小金额，或实际的未满足维修、壁板和加高需求。为指导那些最需要的人获得足够程度的援助，对于那些中低收入家庭居住的房产和/或那些服务于中低收入租赁者家庭的房产，如果该需求得到证实，可以采用较高的整体金额上限。
- 要求廉租房单元的租户提供家庭收入验证文件，以便用于报告目的。
- 验证租户在符合期内的收入。
- 为房产业主提供援助，以解决市场租赁率和廉租房租赁率之间的差异。

最高补助限额：对受灾社区的需求和资金可用情况进行分析之后，此计划设定了以下上限金额及补贴：

- **基础限额：**针对租赁房屋的维修和/或重建，基础限额为350,000美元。对于每个额外的单元，业主有资格获得增加的100,000美元限额。
- 想要将空置公寓转换为中低收入单元的业主可能也有资格因该单元而增加限额。
- **加高补贴：**受损房屋位于100年一遇洪泛区的租赁房产最高可在基础限额上获得100,000美元以内的增加限额，用于1-或2-单元的房产。每个额外单元将增加25,000美元。加高的最高增加限额为225,000美元。
- **重建限额：**需要重建的房产业主有资格获得 350,000 的基础限额（取决于多重福利的验证）。针对每个额外的单元，每个单元可获得 100,000 的增加补贴限额。
- **基于项目的房东援助：**房产业主有资格获得金融援助，以补偿当前租赁利率与新的廉租房租赁利率之间的差异。此外，该计划还将提供利差的10%的中低收入租赁管理福利，以涵盖合规费用。

D. NY Rising基础设施计划

变更的说明:

纽约州修订了行动计划第8修订案以反映有资格获得 CDBG-DR 资助用于NY Rising 基础设施计划的郡县。APA8中的文本修改如下所示。

从 APA8第66页第6段开始:

合格申请人: 尽管纽约市政府收到自己的 CDBG-DR 拨款以解决基础设施维修和重建工作, 但仍然保持其地理分布条件。GOSR 基础设施计划可能利用其需要的在纽约市以内的资源, 例如通过 New York Rising 社区重建计划为基础设施项目提供资金以及为位于斯塔顿岛的重建设计提供指定的资金。

从 APA8第68页第3段开始:

FEMA 计划

- a) **公共援助:** FEMA 的公共援助计划(PA)是美国主要和最大的灾难恢复计划。尽管符合条件的项目数量和 PA 发生的费用尚未最终确定, 根据针对超级风暴“桑迪”的 PA 计划, 目前仍有超过 4200 个项目获得 FEMA 批准。这些项目由超过 1000 个符合条件的申请人提交。州政府估计, 一旦 FEMA 做出最终评估, 纽约州的桑迪 PA 计划可能超过85亿美元。为纽约郡和州机构提供配套的计划费用预期将超过 350, 000, 000 美元, 有超过 153, 000, 000 美元需要援助政府、学校和符合条件的非营利组织。

从 APA8第70页第9段开始:

当地政府基础设施计划

- b. **当地政府支持计划:** 该计划旨在为那些符合资格的具有基础设施和基本服务需求缺口的、可与风暴直接关联并满足 CDBG-DR 资格要求的郡县提供资金。资金的提供将基于一个公式, 该公式将 FEMA 公共援助义务资金和 FEMA 住房管理局损失评估因素考虑在内。被视为合格的郡县是那些 HUD 确信受桑迪影响最大位于纽约以外的城市。这些郡县将负责识别和确定合格项目的优先顺序。

公众意见

州长风暴恢复办公室 (GOSR) 于 2016 年 4 月 7 日公布了行动计划 13 号修正案 (APA 13) 以便征求公众意见。在该时间, GOSR 开始接受 www.stormrecovery.ny.gov 网站上以及通过邮件收到的意见。另外, 也分别于 2016 年 4 月 18 日在 Rockland County; 于 2016 年 4 月 21 日在拿骚县召开了公开听证会。意见征求期于 2016 年 5 月 7 日下午 5 点正式结束。

这些听证会的法律公告和意见征求期在三个主要的非英文报纸 Noticia (西班牙文)、Russian Bazaar (俄文) 和 Epoch Times (中文) 以及 Newsday、AMNY、Journal News 和 Our Town 上发表。

此修正案根据要求 (通过电话或以书面形式) 可向残疾人提供。APA 13 有中文、俄文和西班牙文翻译版本, 根据对英语水平有限的、有五岁或以上成员的家庭人口普查数据所进行的分析, 这三种语言是纽约州受风暴影响的地区最常用的语言。

GOSR 并未在公开听证会上或通过美国邮政收到有关 APA 13 的任何意见; 但是, 通过 www.stormrecovery.ny.gov 收到了四个意见, 这些意见以及 GOSR 的回复如下所列。

意见

纽约州收到了关于买断与收购 (Buyout & Acquisition) 计划的问询, 该笔者询问在 500 年泛滥平原内的空地是否可通过 GOSR 计划来进行收购。

回复

对于收购部分, 与合格房产 (其结构与该房产相同, 并由相同的业主所有) 相邻的空地是符合条件的。位于增强买断区域的空地符合该计划买断部分的条件。有关买断与收购计划的更多信息, 包括有关资格标准的指导, 可在 GOSR 的网站上找到:

意见

纽约州收到了关于普斯柏德保留区 (Poospatuck Reservation) 中对获批申请人提供加高服务的时间范围的问询, 并询问 APA 13 是否将会影响计划参与者。

回复

APA 13 中确定的变更不包括为批准的申请人提供的加高活动, 因此对加高计划没有影响。对预制装配式房屋的加高要比对其他形式房屋的加高更为复杂, 主要是由于加高的高度和可行性。GOSR 正在积极地探究可协助位于普斯柏德保留区中泛滥平原内的移动房屋业主的方案。

Health and Welfare Council of Long Island（长岛健康和福利委员会）提交了有关 *Manufactured Home Community Resiliency Program (MHCRP)*（预制装配式房屋社区复苏计划）和 *Affordable Rental Opportunity (ARO)*（廉租房机会）的意见，要求对选址过程、资格标准和未满足需求进行说明。

意见

要求对社区的选择进行说明，如果社区中有更多的申请人已加入 NY Rising 计划，则将会增加该社区被选为参与 MHCRP 的可能性。他们建议优先考虑目前参与 NY Rising 住房计划人数较少的社区，因为这可能会减少对已加入计划的个人所带来的麻烦。

回复

目前在独户住房自有 (Single Family Homeownership) 计划中的申请人人数将成为选择参与 MHCRP 的社区中的几项标准之一。其他标准预计将包括在泛滥平原的位置和未来损害的易损性，在符合条件的风暴期间遭受的损害，中低收入 (LMI) 居民的集中程度等。

意见

州长风暴恢复办公室会确定符合条件的预制装配式房屋社区 (MHC) 吗？

回复

GOSR 将通过与利益相关者（包括但不限于州政府机关、当地政府、非盈利机构和现有团体）联系来确定 MHC。

意见

位于保留区的 MHC 符合该计划的条件吗？

回复

虽然部落地上的 MHC 将不会被排除，但预计通过 MHCRP 提供的援助将会提供给选定的社区，在这些社区中，预制装配式住宅的业主不拥有土地，并且对房产的买断是一项切合实际的方案。预制装配式住宅的业主还可通过独户住房自有计划来获得援助。

意见

我们建议应优先考虑符合第 4 次拟议活动：“建造新住宅或对现有居所进行改进”条件的社区。此方案不要求

社区成员离开他们现有的社区，从而会对其生活造成最低程度的负面影响。

回复

建造新住宅或对现有居所进行改进是一项将作为综合规划过程的一部分而被认真考虑的方案。该计划认同与教育、健康、工作和宗教网络保持连接是非常重要的。在每个社区中找到的解决方案将力求最大限度地减少这些破坏，同时尽可能地平衡需求，以提供最合适的、最具恢复力的、最优质的经济适用房。

意见

对于自有住房援助计划，将会有个适用的全州范围内的费率吗？或者该计划会承担结算费用和首次付款的全部金额吗？将承担的对首次付款的抵押贷款的百分比是多少？长岛住房成本是全国最高的，我们建议支付结构考虑在长岛住房和买房的成本并与纽约州的其他地区作对比。

此外，我们不鼓励对参与此类计划有任何居住要求。正如行动计划修正案开头的未满足需求分析中所提到的，MHC 内居住着较高比例的老年客户，这些客户可能不愿意或无法在其家中住上最少几年。在 NY Rising 业主计划最初设有居住要求时，这是许多客户的忧虑，并且阻止了人们申请该计划。

回复

有关任何自有住房援助计划将如何运作的具体细节尚未确定。这包括任何居住要求。目的是要以 MHC 的居民来负担得起的且对其有益的，且 HUD 的要求允许的方式来提供任何此类援助。

意见

谁将参与基于社区的综合规划过程？

回复

基于社区的规划过程的参与者尚未确定。具有相关专业知识和经验的非营利机构将会被视为重要的参与者。

意见

关于第 1 号活动“买断房产 (buyout of the property)”，整个移动房屋社区内的业主/管理者会是获得资金的人员吗？或者该社区的个别成员会获得买断资金吗？

回复

拟议活动“买断房产”涉及到 MHC 所处的土地。预制装配式住宅的业主将得到援助，以便找到合适的、具有恢复力的、优质的经济适用房。如果居民房屋所处的土地是通过买断而购买的，则该居民将得到永久性的搬迁援助。任何居民将会哪些援助的具体细节尚未确定，并且部分细节将在每个社区中进行的规划过程中确定。预计该援助可能会包括建立一个配备了新安装的和建造的预制装配式住宅的新预制装配式住宅社区，以及在购买或租用新建造的或现有的经济适用房方面的货币和咨询援助等。

意见

如果因 MHC 土地买断方案而导致租户被迫离开其住房，则在考虑到这些项目的实施时间安排可行的情况下，如果根据收入指南这些租户符合资格，我们建议在通过 NY Rising 计划而在 Copiague 和 Riverhead 开发的经济适用住房单元中更多地将这些租户考虑其中。

回复

如果可行的话，此类方案将会被考虑。

意见

ARO 是否面向新申请人开放，而不仅仅面向那些以前在 2016 年 2 月 16 日终止日期之前已申请租赁房产计划的人士？

回复

ARO 将面向新申请人开放。申请人资格的详细信息将在 GOSR 的网站上提供。

意见

房东需要将单元出租给低到中等收入家庭的时间范围是什么？

如果该房产将在被纳入计划之后转手，则我们还需弄清楚对此租赁实施所带来的影响。

回复

申请人必须承诺向中低收入住宅租赁租户出租房屋，为期两年。此合规期限旨在最大程度地提高参与度并超出要求。GOSR 承诺优先对受风暴影响的房产进行援助，并承诺为 LMI 住宅租赁租户提供经济适用住房。若要在合规期限内出售该房产，则申请人必须通知住房信托基金

公司。住房信托基金公司可指定要求，以便确保后来的业主遵守该合规期限。

意见

随着时间的推移允许增加多少租金？

回复

ARO 资助项目的合规期限为两年。若要参与 ARO，则申请人必须承诺以经济实惠的价格将房屋出租给收入低于该地区的收入中位数 80% 的租户。经济实惠的价格被定义为不超过符合资格的租户收入的 30%。

超过两年后，租户可以联系当地司法部门，以寻求对非法租金增加的援助。拿骚县内许多受风暴影响的城镇、村庄和城市均采用了 1974 年的 Emergency Tenant Protection Act（紧急租户保护法案），该法案为居民提供了租金管制和保护。如需了解有关此法律或对老年人和残疾人的特定租金保护的更多信息，点击下方链接即可到 HCR 的网站上查看。<http://www.nyshcr.org/rent/about.htm#drie>

意见

一位选民写下了重建方面的困难。

ERASE Racism 提交了有关廉租房机会 (ARO) 的意见，要求对该计划的资金和长期细节进行说明。

意见

要求对 ARO 计划的资金分配进行说明，该计划是 NY Rising 租赁建筑恢复计划 (NY Rising Rental Buildings Recovery Program) 的一部分。

回复

ARO 计划将根据对申请的回复来制定其预算。该计划致力于解决受风暴影响的房产的未满足需求，从而有益于中低收入租户。GOSR 将继续调整预算，以满足符合资格的申请人在我们的计划中的参与度。此次在 NY Rising 租赁建筑恢复计划（包括 ARO）中的活动预算适合于我们为租赁计划已进行的和预期的参与。

意见

要求对在资金用尽或 ARO 计划结束之后将如何确保负担能力进行说明。

回复

ARO 计划确立了住宅复原完成后两年的负担能力期限。GOSR 的监督与合规部门 (Monitoring & Compliance department) 将在两年的负担能力期限内对申请人进行监督。监督计划将依照工作计划来执行，而工作计划将基于该计划的规模被仔细检查。自 APA13 批准后当前正在制定中的这项工作将在申请人出租单元之前进行最终确认。在适用且符合资格的情况下，租户可根据当地租赁规则和法规对非法租金增加提出投诉。

ⁱ New York State Homes and Community Renewal (NYSHCR). *Manufactured Home Park Program*, last modified September 21, 2010. <http://www.nyshcr.org/programs/manufacturedhomes/>

ⁱⁱ Luciano, P, Baker, D., Hamshaw, K. and Riegler, N. *Report on the Viability and Disaster Resilience of Mobile Home Ownership and Parks*, Vermont: Department of Housing & Community Development, December 2013. <http://accd.vermont.gov/sites/accd/files/Documents/strongcommunities/housing/mobile-home-viability-report.pdf>

ⁱⁱⁱ Genz, R. “Why Advocates Need to Rethink Manufactured Housing”, *Housing Policy Debate*, Volume 12, Issue 2, 2001: pp. 393-414. http://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_1202_genz.pdf

^{iv} Genz, R. “Why Advocates Need to Rethink Manufactured Housing”, *Housing Policy Debate*, Volume 12, Issue 2, 2001: pp. 393-414. http://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_1202_genz.pdf

^v Genz, R. “Why Advocates Need to Rethink Manufactured Housing”, *Housing Policy Debate*, Volume 12, Issue 2, 2001: pp. 393-414. http://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_1202_genz.pdf

^{vi} Greer, J. and Levin, E. *Federal Policy Brief - Creating Wealth Opportunities through Resident Ownership of Manufactured Home Communities*. Corporation for Enterprise Development, June 2014. http://cfed.org/assets/pdfs/Policy_Brief_-_Wealth_Building_in_Manufactured_Home_Communities.pdf

^{vii} Corporation for Enterprise Development. *Manufactured Housing: Building Wealth At Home*. Corporation for Enterprise Development Fact File, September 2013. http://cfed.org/assets/pdfs/Fact_File_-_Manufactured_Housing.pdf

^{viii} Genz, R. “Why Advocates Need to Rethink Manufactured Housing”, *Housing Policy Debate*, Volume 12, Issue 2, 2001: pp. 393-414. http://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_1202_genz.pdf